

## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Nordens Vänner 2 m fl. i stadsdelen Bredäng, S-Dp 2020-15949



Karta som visar planområdet markerat i rött. Pågående detaljplan för del av Sättra 2:1 invid kv. Konduktören, Dnr 2012-18011, markerat i lila, Ålgrytevägen, Dnr, 2016-15395, i blått och Centrala Bredäng, Dnr 2016-14271 i orange.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Sammanfattning

Planområdet är beläget i norra Bredäng vid Odd Fellowvägens vändplan och Jakobsbergs gård. Norra Bredäng är utpekat som en kulturhistoriskt värdefull miljö i Stockholms översiktsplan och gården har högt kulturhistoriskt värde. Planområdet omfattar fastigheten Nordens Vänner 2 och del av fastigheten Sätra 2:1

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny förskola med åtta avdelningar inom fastigheten Nordens Vänner 2 för att tillgodose kommande behov i området. Inom den samlade förskoleplaneringen har fastigheten identifierats som en potentiell plats att utöka förskoleverksamheten med fler avdelningar. Befintlig förskola har tre avdelningar och byggnaderna är i dåligt skick. Befintliga förskolebyggnader föreslås därför rivas. Cirka 2200 kvadratmeter allmän platsmark föreslås planläggas som kvartersmark för att möjliggöra större utomhusyta och placering av nybyggnad i samma riktning som byggnader i Jakobsbergs gård. Planen syftar även till att ny byggnad ska anpassas till de kulturhistoriska värdena i närmiljön. Norr om förskolebyggnaden flyttas delar av en befintlig gång- och cykelväg för att utvidga tomten norrut. Detta för att möjliggöra en serviceväg för tillgång till kök, och sekundärentré/utrymning på förskolans norra sida. Ny sträckning av gång- och cykelbana ska väljas med särskild hänsyn till befintliga skyddsvärda träd i området norr om gång- och cykelbanan. Planen syftar även till att säkerställa fördröjning av dagvatten inom planområdet.

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och fastigheten Nordens Vänner 2 är upplåten med tomträtt till SISAB. Exploateringsnämnden beslutade 2020-06-11 att anvisa mark inom del av Sätra 2:1 till SISAB för att möjliggöra en större förskolegård.

## Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

## Tidplan

Samråd	26 oktober- 8 december 2021
Granskning	1.a kvartal 2022
Antagande	2:a kvartal 2022

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Fokus Skärholmen.....	5
<b>Plandata</b> .....	<b>6</b>
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden .....	11
Dagvatten .....	11
Befintlig bebyggelse .....	11
Landskapsbild/stadsbild .....	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	13
Offentlig service .....	14
Kommersiell service, idrott och kultur.....	15
Gator och trafik .....	15
Störningar och risker .....	15
<b>Planförslag</b> .....	<b>16</b>
Ny bebyggelse.....	17
Gestaltungsprinciper .....	22
Gator och trafik .....	22
Teknisk försörjning .....	23
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>26</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	26
Naturmiljö .....	26
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	26
Landskapsbild/ stadsbild .....	27
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	27
Störningar och risker .....	27
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	27
Barnkonsekvenser .....	29
<b>Tidplan</b> .....	<b>29</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>29</b>
Organisatoriska frågor .....	29
Verkan på befintliga detaljplaner .....	29
Fastighetsrättsliga frågor .....	30
Ekonomiska frågor.....	31
Tekniska frågor .....	32
Genomförandetid .....	32

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Nedan redogörs för utredningar och underlag relevanta för aktuellt planarbete.

#### *Övergripande Fokus Skärholmen:*

- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen, Stockholms stad, maj 2017*
- *Integrerad Barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning. Tillhörande Fokus Skärholmen, Stockholm stad och Ramböll, 2016-09-06.*

#### *Tillhörande aktuell detaljplan:*

- *Naturvärdesinventering, (Ekologi Gruppen, 2021-09-24)*
- *Dagvattenutredning, (Structor Uppsala AB, 2021-09-14, reviderad 2021-10-15)*
- *Trädinventering, (Trädmästarna, 2021-06-22)*
- *Grönytefaktor, (Cedervall arkitekter, 2021-09-13)*
- *Solstuider, (HMXW Arkitekter, 2021-09-15)*

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Tara Nezhadi (stadsplanerare). I projektgruppen har Karl Malmberg från miljöförvaltningen, Fanny Larsson, Per Qvist, Sebastian Roverano, Yusuf Ahmed, och Lena Remaeus från exploateringskontoret ingått. Medverkande strukturarkitekter har varit Martin Kjerrulf, HMXW Arkitekter.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av en ny förskola med åtta avdelningar. Befintliga förskolebyggnader föreslås rivas. Syftet är även att anordna lämplig förskolegård genom överföring av cirka 2200 kvadratmeter allmän platsmark till kvartersmark. Planen syftar även till att ny byggnad ska anpassas till de kulturhistoriska värdena i närmiljön. Syftet är även att bevara så många värdefulla träd som möjlig och säkerställa fördröjning av dagvatten inom planområdet.

### **Fokus Skärholmen**

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen, vilket aktuellt planområde är en del av. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadskvaliteter. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

#### Mål och stadsbyggnadsstrategier för Fokus Skärholmen

I *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen* beskrivs mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska förverkliga målen.

##### *Mål för stadsutvecklingen i Skärholmen*

- *Sammanhållen och varierad*: Skärholmen ska vara en sammanhängande stadsdel med stor variation av platser, bostäder och uttryck. En ny årsring med fantasifull arkitektur och urbana kvaliteter läggs till.
- *Levande och innehållsrik*: Skärholmen är en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet – som är öppen, inbjudande, lever året runt och på alla tider av dygnet. Barn och ungas behov ska tas tillvara när Skärholmen utvecklas. Konst och kultur bidrar till attraktivitet, identitet och förändring.
- *Delaktig och demokratisk*: Skärholmen utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. Det lokala perspektivet är nyckeln. Befintliga verksamheter, byggnader och platser är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.

##### *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen*

- *Allsidiga boendemiljöer*: Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade. Ny bebyggelse innebär fler bostäder men också en möjlighet att utveckla en högre grad av funktionsblandning. Det handlar om att identifiera särskilt gynnsamma lägen för ny offentlig och kommersiell service i separata byggnader eller i bottenvåningar på flerbostadshus.
- *Ett promenadvänligt gång- och gatunät*: Möjligheten att promenera mellan målpunkter är grundläggande för en stad som hänger samman. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. Möjligheter att skapa ett mer promenadvänligt och välintegrerat nät tas tillvara. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk är tillsammans ett finmaskigt nät för rörelse. Många kopplingar till omgivande stadsdelar är lika viktigt.

- *En mångfald av gemensamma rum:* Offentliga rum som lokala centrum, torg och parker är viktiga arenor för samspel mellan individer liksom mellan olika grupper i samhället. En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. Dessa mänskliga möten skapar inte bara en levande och intressant stad utan har också betydelse för hur vi inspireras och influeras av varandra. Processer som äger rum i det offentliga rummet öppnar för mångfald och diversitet och kan understödjas av stadsbyggande. I Skärholmen är många av dessa rum för gemenskap gröna rum och parker.
- *Lokalt förankrad process:* Ett starkt och dynamiskt civilsamhälle är avgörande för en hållbar, växande stad. Kunskap och initiativ behöver tas hand om i planeringsprocessen. Medborgardialog är ett viktigt verktyg för att utforma en socialt värdeskapande stadsutveckling och för att stärka det lokala medskapandet i pågående stadsplanering.

## Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är ca 6100 kvm och ligger vid Odd Fellowvägens vändplan och omfattar fastigheten Nordens Vänner 2 (3400 kvm) och del av fastigheten Sätra 2:1 (ca 2700 kvm). Marken ägs av Stockholms stad och fastigheten Nordens Vänner 2 är upplåten med tomträtt till SISAB.



Flygbild. Planområdet markerat i rött.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planområdet ligger i Stadsutvecklingsområde – komplettering, där området med blandad stadsbebyggelse där omfattande kompletteringar föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att stärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i och kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Planområdet berörs av det utpekade strategiska sambandet mellan Bredäng och Mälarhöjden.

### Stockholms byggnadsordning

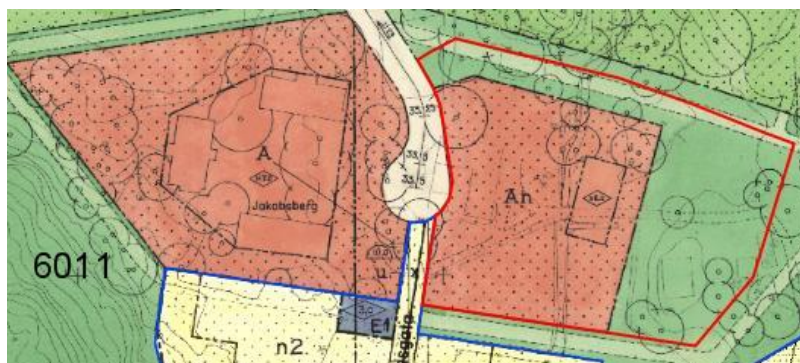
Bredäng karaktäriseras som storskalig stadsdel. Nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och med en sammanhållen gestaltningsidé. Den gröna karaktären med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur ska tas tillvara och utvecklas. Trafikmiljöer ska utvecklas i syfte att förena trafiksäkerhet med ökad trygghet och orienterbarhet.

### Program

Planområdet ingår i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665). Programmet bedöms inte längre vara aktuellt.

### Detaljplan

Stadsplan P1 6011, 1962-11-29 reglerar användningen park för del av Sättra 2:1 och allmänt ändamål (An) för fastigheten Nordens Vänner 2. Stadsplanen möjliggör endast en mindre byggnad på platsen, med en våning. Befintlig förskola saknar stöd i detaljplan.



Gällande stadsplan P1 6011.

#### Pågående detaljplaner i området

Dnr, 2012-18011, del av Sätra 2:1 intill kv Konduktören Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse längs med del av Bredängsvägen. Planförslaget möjliggör fem nya flerbostadshus med sammanlagt ca 166 lägenheter och möjlighet till lokaler för bostadskomplement och verksamheter i bottenvåningar. Detaljplaneförslaget har varit på granskning under maj/juni 2021.

Dnr, 2016-15395, Ålgrytevägen, del av Sätra 2:1 invid Vingårdsmännen m fl. Planförslaget syftar till att utveckla området längs med Ålgrytevägen i västra Bredäng med ca 1000 nya bostäder och en fristående förskola. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planstart den 10 december 2020.

Dnr, 2016-14271, Centrala Bredäng och Bredängs centrum. Planen omfattas av det gemensamma start-PM:et för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268), och Start-PM för projektet avses redovisas för stadsbyggnadsnämnden under hösten 2021.

#### Kommunala beslut i övrigt *Stadens budget*

I stadens budget 2016, 2017 och 2018 fick stadsbyggnadsnämnden uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen gemensamt med flera av stadens övriga förvaltningar.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2020-06-11 att anvisa mark inom del av Sätra 2:1 till SISAB för att möjliggöra en större förskolegård.

Riksintressen, Strandskydd och Naturresevat/Natura 2000 Området omfattas inte av riksintressen, strandskydd eller naturresevat/Natura 2000-områden.

### **Förutsättningar**

#### **Natur**

##### Mark och vegetation

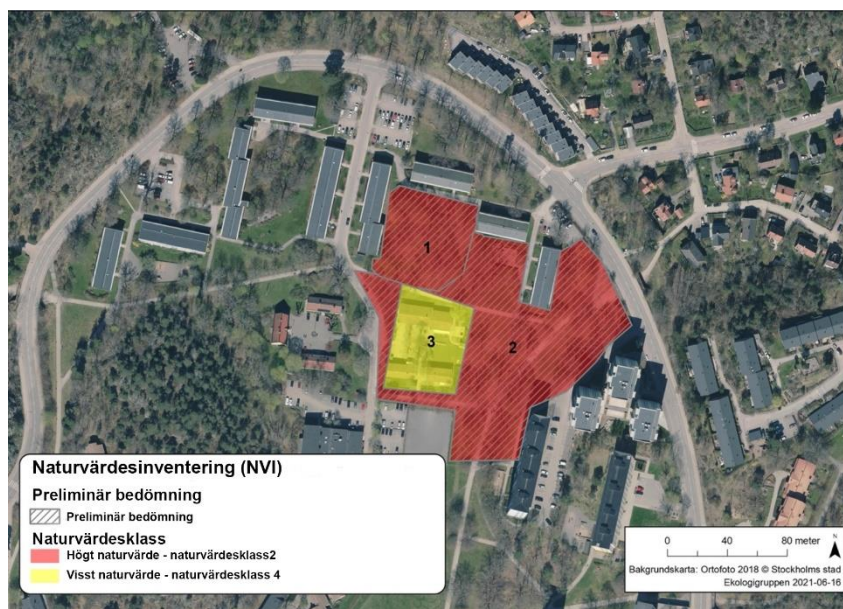
Planområdet består av förskolebyggnader, förskolegård och parkmark. Marken är plan. Parkmarken har ett stort antal äldre uppvuxna lövträd som avenbok, ek, asp, och päronträd. På förskolegården finns en gräsmatta och spridda unga äppelträd och unga lindar samt buskage av bland annat måbär och vresros. Delar av planområdet är hårdgjort, framför allt förskolegården.



## Naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts av Ekologigruppen (2021-09-24) med syfte att sammanställa kunskap om de naturvärden som finns inom och i anslutning till planområdet. Tre naturvärdesobjekt har identifierades; två objekt med högt naturvärde och ett objekt med visst naturvärde. Naturvärdesobjekten med högt naturvärde utgörs av en lövskogsduge (område 1) och en trädklädd gräsmark i parkmiljö med inslag av gamla och mycket gamla ädellövträd (område 2). Flera hålträd och gamla ekar förekommer. Förutom ekar finns här skogsalm, skogslönn och ask. Ett antal naturvårdsarter har påträffats, bland annat svartpältsbi och ekticka, som båda är rödlistade som nära hotade. Områdets naturvärde är främst kopplat till gamla ädellövträd och mulmfyllda hålträd som är betydelsefulla för många insekter. Artvärdet i objekten utgör en preliminär bedömning och skulle eventuellt kunna höjas om en riktad insektsinventering görs.

Naturvärdesobjektet med visst naturvärde (område 3) utgörs av en öppen förskolegård med gräsmatta och spridda unga äppelträd och unga lindar samt buskage av bland annat måbär och vresros. Stora delar av objektet är hårdgjort med asfaltytor och byggnader. Inga naturvårdsarter finns inom objektet.



Karta över naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet för NVI.

Inom inventeringsområdet för kartläggningen har totalt 12 värdefulla, skyddsvärda och särskilt värdefulla träd karterats (se bild nedan)

Planområdet ingår i habitatnätverk för eklevande arter och groddjur.



Karta över inventeringsområdet samt karterade träd.

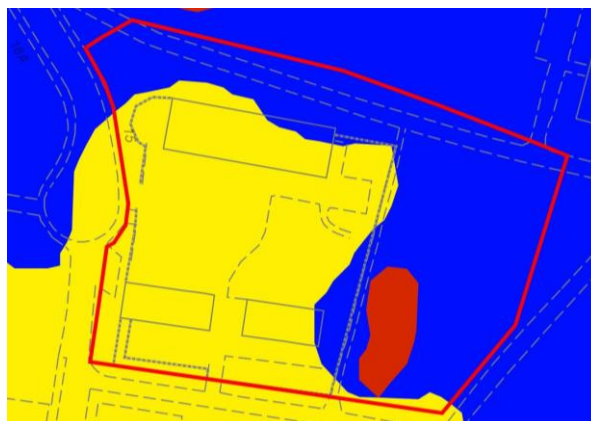
### Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna till rekreation i närområdet är goda. Sätterskogen ligger inom 250 meter, Lögareberget inom 350 meter och Bredängsparken inom 200 meter från planområdet. Möjlighet till lek, bollek, pulkaåkning och promenader i närområdet är goda.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Marken är plan och består av lera, morän och berg i dagen. En fjärrvärmeledning sträcker sig genom parkmarken, som kommer att överföras till kvartersmark.



Jordarter inom planområdet. Gul= lera, blå= morän och röd= berg i dagen

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar ett omfattande flöde genom planområdet och att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Det finns inga närliggande ytvatten som riskerar att översvämma planområdet vid en potentiell vattennivåhöjning.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är enligt Viss beläget inom Norrströms huvudavrinningsområde och inom Mälaren- Fiskarfjärdens delavrinningsområde. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är den ekologiska statusen för Mälaren- Fiskarfjärden (SE657865-161900) klassad som måttlig. Den utslagsgivande parametern gällande den ekologiska statusen är miljögifter/-särskilt förorenande ämnen. Här ingår förekomsten av exempelvis koppar, krom och zink vilka är ämnen som skulle kunna följa med dagvattnet ut till recipienten. Koppar är ämnet som klassats med måttlig status, krom och zink förekommer i så låga halter att det motsvarar god ekologisk status. Gällande miljökvalitetsnorm anger att god ekologisk status skulle nåtts till år 2017, men förslag på ny kvalitetsnorm anger att god status ska nås år 2027. Anledningen är att det anses tekniskt omöjligt att nå god status främst gällande koppar, innan dess.

Den kemiska statusen har klassificerats till ”uppnår ej god”. Att vattenförekomsten inte uppnår god kemisk status beror på höga halter av kvicksilver. God kemisk ytvattenstatus ska enligt kvalitetskraven uppnås till 2027.

### Dagvatten

De befintliga förskolebyggnaderna avvattnas i dagsläget mot ledningsnät utan kända fördröjnings- eller reningslösningar. Servislägen och anslutning mot kommunala ledningar antas vara samma i planerat förslag vilket för dag- och spillvatten innebär anslutning i planområdets norra del, vattenservisen är placerad i planområdets västra del.

### Befintlig bebyggelse

Förskolan är en typförskola uppförd efter ritningar av Kjell Abrahamssons arkitektkontor 1972. Skolanläggningen består av tre längor placerade i öst-västlig riktning, som har en relativt

lågmaid utformning i trä och är målade i en gul kulör. Mellan längorna bildas ett gårdsrum. Den norra längan består av två byggnadskroppar som är något förskjutna gentemot varandra. De två övriga längorna i områdets södra del är placerade på rad. Bebyggelsen är anpassad i struktur och delvis i utformning till Jakobsbergs gård med dess flyglar.



Utsnitt ur baskarta



Befintlig förskolebyggand



Befintlig förskolebyggand



Foto från platsen (Google) där en av de södra byggnaderna syns.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Bredäng började byggas ut 1962, innan riksdagsbeslut om miljonprogrammet togs men är planerat efter samma principer. Bostadsbebyggelsen varierar i typologi och skala, från rad- och lamellhus i 2 våningar till skivhus i 8-9 våningar. Landskapet i Bredäng är kuperat. Den högre bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogsklädda höjdparter medan lägre partier sparats till parkmark, ibland med lägre bebyggelse i kanterna. Centrumanläggningen sydväst om planområdet består av byggnader i mindre skala som bildar intima stadsrum, orienterade mot tunnelbaneuppgången.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

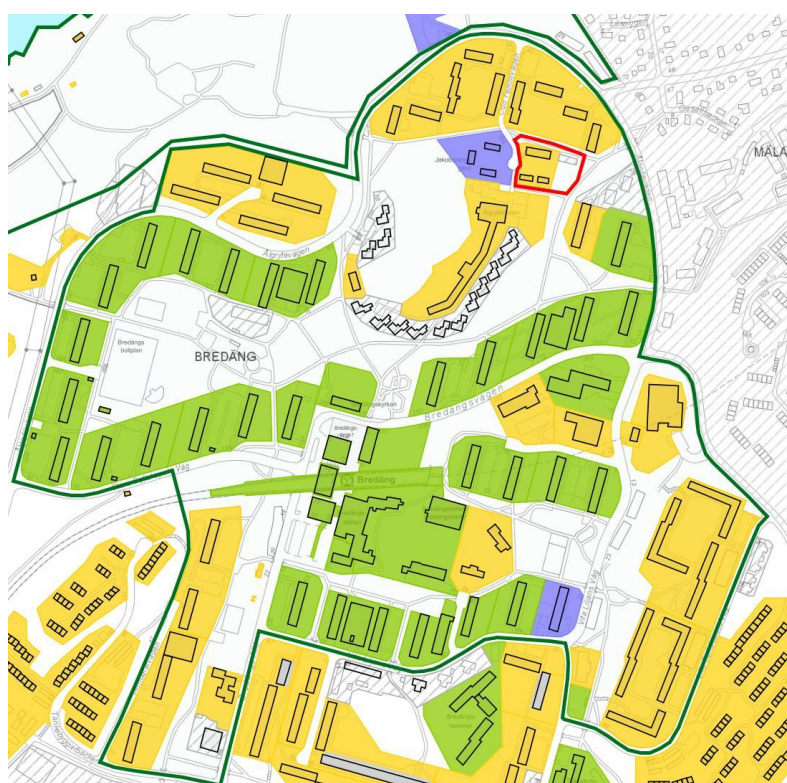
Fastigheten med befintlig förskola är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Jakobsbergs gård är markerad med blått på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde.

#### **Kulturhistoriskt värdefullt område**

Planområdet ligger inom ett område som är utpekat som särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt. Bredäng har ett stort kulturhistoriskt värde som ett konsekvent genomfört exempel på 1960-talets storskaliga stadsdelar, präglade av funktionsseparering och stadsbyggnadsprincipen hus i park. Skivhusen runt centrala Bredäng, som angränsar till planområdet, har stor betydelse för upplevelsen av stadsbilden.



Jakobsbergs gård, foto från Wikipedia



Kulturhistorisk klassificering. Byggnaderna inom fastigheten är gulklassade och Jakobsbergs gård blåklassad. Grön linje avgränsar kulturhistoriskt värdefull miljö.

### Offentlig service

#### Skola och förskola

De närmaste förskolorna och skolorna är Förskolan Lejonklippan, Förskolan Ålgrytevägen 101, Förskolan Glimten, Olivträdet skola och förskola, Mälarhöjdens skola och Slättgårdsskolan.

#### Sjukvård

Vårdcentral finns i Bredängs och Skärholmens centrum.

Närmaste närakutmottagning finns fem km bort i Liljeholmen.

### **Kommersiell service, idrott och kultur**

Inom 500 meter från planområdet finns ett mindre centrum i Bredäng. Ett större serviceutbud och bibliotek finns i Skärholmens centrum, cirka tre kilometer från planområdet. Bredängsbadet och Bredängs bollplan är de närmaste idrottsanläggningarna.

### **Gator och trafik**

#### Gatunät

Området nås från Odd Fellowvägen, såväl för gående som cyklister och bilister.

#### Gång- och cykeltrafik

I Bredäng finns ett relativt väl utbyggt nät av gång- och cykelbanor, främst förlagda i stråk separerade från trafik. Gång- och cykelstråk finns norr, öster, och söder om planområdet.

#### Kollektivtrafik

Området har mycket god tillgänglighet för kollektivtrafik med närhet till Bredäng tunnelbana inom cirka 500 meter. Inom cirka 500 meter finns även buss 135 mellan Mälärhöjden och Vårberg, buss 153 mellan Bredäng och Fridhemsplan och buss 163 mellan Kärrtorp och Sättra industriområde.

#### Tillgänglighet

Gång- och cykelnätet i närområdet är tillgängligt för funktionshindrade.

### **Störningar och risker**

#### Förorenad mark

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Med utgångspunkt från tidigare användning, historiska kartor, flygfoton och geoarkivet bedömer miljöförvaltningen att det är liten sannolikhet för markföroreningar inom området. Det kan finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung inom fastigheten.

#### Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

#### Buller, vibrationer

Planområdet exponeras inte för höga nivåer av trafikbuller. Ljudnivån i planområdet ligger på 40 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta och klarar därmed riktvärdet för hela förskolegården.

Farligt gods

Det finns inga riskkällor i närheten av planområdet.

## Planförslag



*Flygbild. Förskolebyggnaderna föreslås placeras i samma läge som befintliga byggnader och samma riktning som Jakobsbergs gårds flygelbyggnader.  
HMXW Arkitekter*

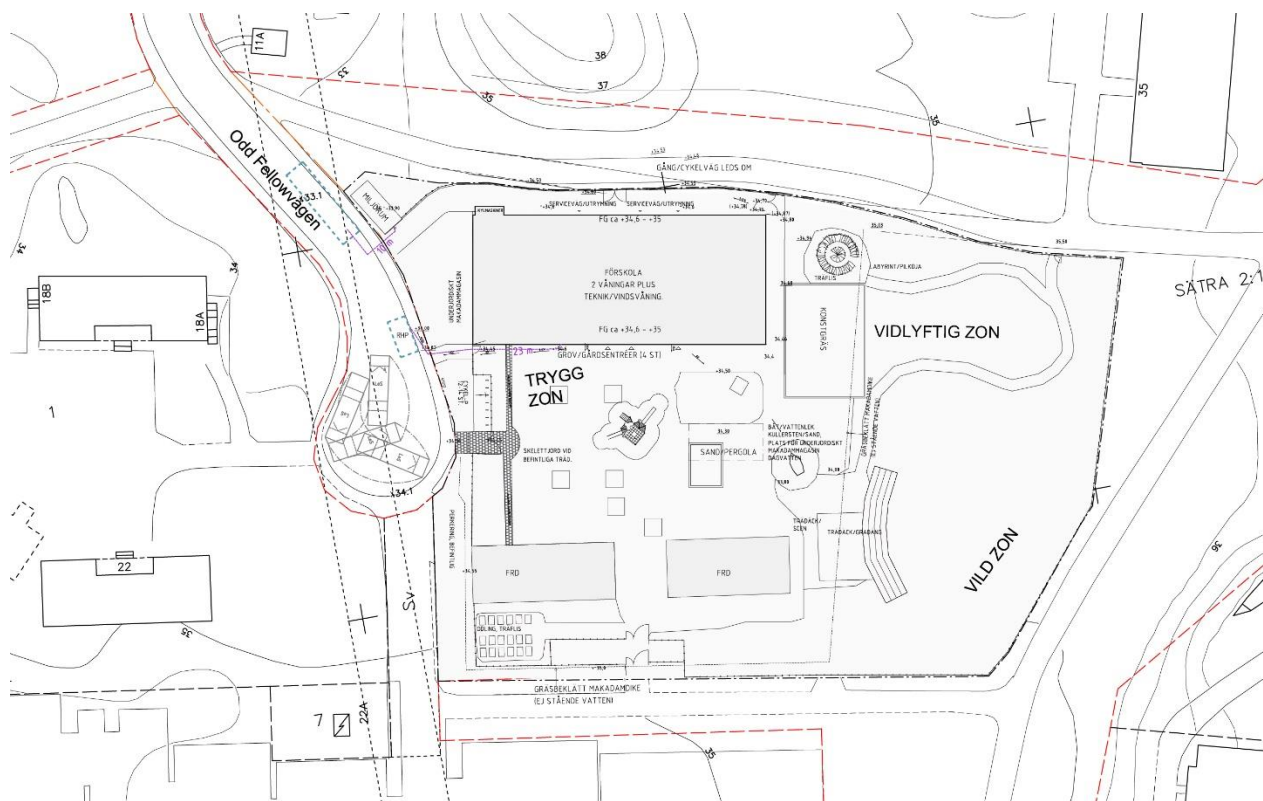
Planförslaget möjliggör uppförande av en ny förskola med en huvudbyggnad och två mindre byggnader med plats för åtta avdelningar. Befintliga förskolebyggnader rivs. Cirka 2200 kvadratmeter av parkmarken kommer att planläggas som kvartersmark för att möjliggöra större utomhusyta, placering av huvudbyggnaden anpassad till kulturvärden, tillgängligt miljörum och en serviceväg för tillgång till kök, och sekundärentré/ utrymning på förskolans norra sida.

Huvudbyggnaden och de två mindre byggnaderna föreslås placeras med kortsidan mot Odd Fellowvägens vändplan, i samma läge som befintliga byggnader och samma riktning som Jakobsbergs gårds flygelbyggnader. Placering av huvudbyggnaden på norra sidan av fastigheten och behov av en serviceväg innebär flytt av en mindre del av gång- och cykelvägen norr om fastigheten.

Ett antal träd behöver tas bort för att möjliggöra planen men ambitionen är att bevara så många värdefulla träd som möjligt. Detta säkras med n1 bestämmelser på plankartan.



Inlastning och sophämtning sker via Odd Fellowvägen. En parkeringsplats för personer med rörelsehinder placeras längs kantsten vid Odd Fellowvägen.



Illustrationsplan. HMXW Arkitekter

## Ny bebyggelse

### Övergripande

Huvudbyggnaden föreslås i två våningar plus teknikvåning på vind. Huvudbyggnaden och de mindre byggnaderna placeras med kortsidan mot Odd Fellowvägen, i samma läge och riktning som befintlig byggnad, för att anpassas till de kulturhistoriska värdena i närmiljön (Jakobsbergs gård). De två mindre byggnaderna föreslås i en våning.

Nybyggnadens volym an knyter till Jakobsbergs gård genom sina kulörer och branta sadeltak.

Föreslagen huvudbyggnad är en så kallad konceptförskola ("Framtidens Förskola") utformad av SISAB för att passa in i olika miljöer och uppfylla höga krav på inomhusmiljö, tillgänglighet och projektekonomi.

Huvudbyggnaden har fyra entréer mot förskolegården i söder. Köks- service- och sekundärentré nås från norra sidan av förskolan mot gång och cykelvägen.

Huvudbyggnaden i norr och de två mindre byggnaderna i söder ska utföras med en fasad av stående panel i en varmt gul kulör, med avvikande ljusa fönsteromfattningar och gröna fält, som speglar Jakobsbergs gårds fönsterluckor samt tak i tegelröd kulör. Takplåtsdetaljer, takavvattning, stuprör och till exempel snörasskydd utförs svarta.

Norr om huvudbyggnaden flyttas del av en befintlig gång- och cykelväg för att utvidga tomten norrut. Detta för att möjliggöra en serviceväg för tillgång till kök, service och sekundärentré/ utrymning på förskolans norra sida. Vid utförande av ny sträckning av gång- och cykelbana ska särskild hänsyn tas till befintliga skyddsvärda träd i området norr om gång- och cykelbanan.

Förråd kommer till största delen att inrymmas i de två mindre byggandena på södra delen av tomten. Barnvagnsförråd kommer att placeras vid gårdsentré mot bollplanen i söder. Miljöbyggnad placeras fristående, norr om vändplanen, strax söder om gång- och cykelbanans anslutning till Odd Fellowvägen.



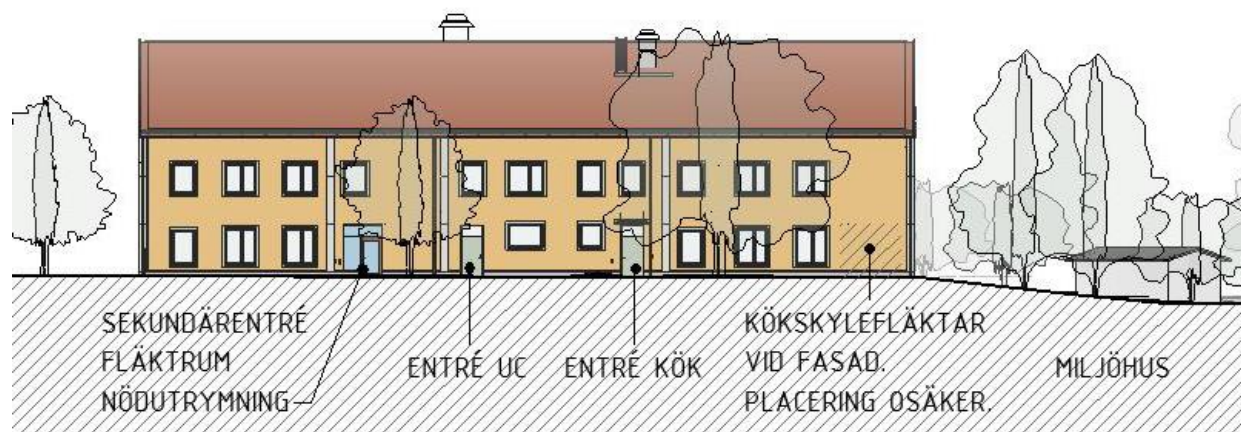
*Perspektiv. Vy från Odd Fellowvägen. HMXW Arkitekter*



Perspektiv. Vy från Odd Fellowvägens vändplan och Jakobsbergs gård.  
 HMXW Arkitekter



Perspektiv. Vy från nordöst, gång- och cykelvägen norr om fastigheten.  
 HMXW Arkitekter



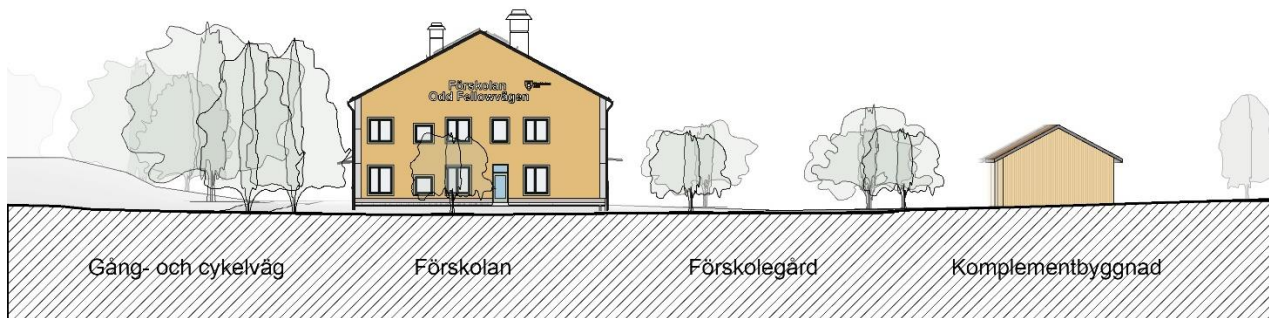
Köks-, service-, sekundärentré och nödutrymning nås från norra sidan av förskolan mot gång och cykelvägen via en serviceväg. HMXW Arkitekter



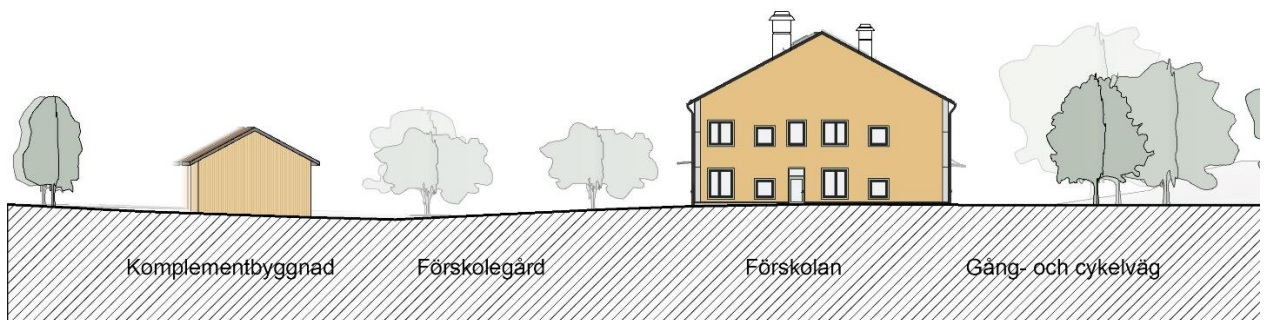
Fasad/sektion mot norr. HMXW Arkitekter



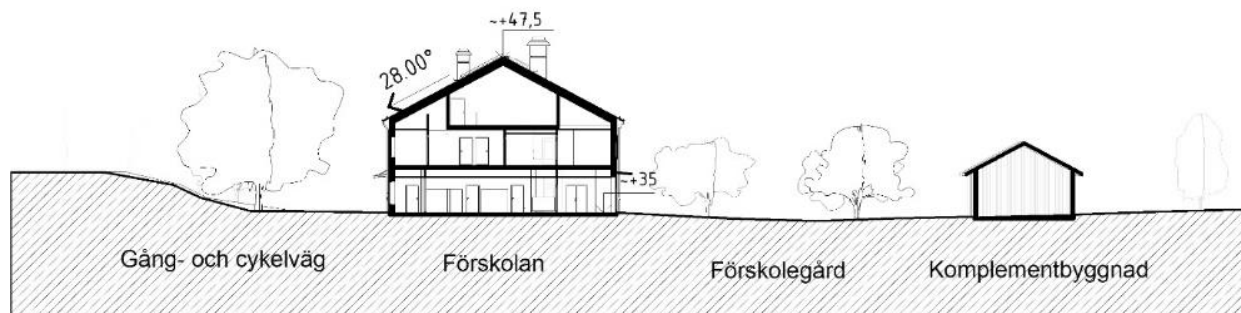
Fasad/sektion mot söder. HMXW Arkitekter



Fasad/sektion mot väst. HMXW Arkitekter



Fasad/sektion mot öst. HMXW Arkitekter



Sektion mot väst. HMXW Arkitekter

### Förskolegård

Förskolegård utökas mot parkmarken i öster. Gården har direkt förbindelse med intilliggande park och natur. Utökningen av förskolegården innebär en friyta om cirka 3950 kvadratmeter fördelat på 144 förskolebarn.

Befintliga träd inom den utvidgade ytan skyddas i planförslaget. Förskolegården ska i det nya området i öster ha en naturlig anslutning och övergång till den allmänna platsens parkmark.



Gårdsytan är indelad i tre olika zoner - vild, vidlyftig och trygg zon. Befintliga träd inom den utvidgade ytan skyddas i planförslaget genom planbestämmelse n1. HMXW Arkitekter

Gårdsytan är indelad i tre olika zoner - vild, vidlyftig och trygg zon. Den trygga zonen, belägen på idag befintlig förskolegård närmast byggnaden, är hårdgjord och tillgänglig samt har ordnad lekutrustning och solskydd som till exempel pergola. I den vilda och vidlyftiga zonen finns uppvuxna träd där lektytor kan integreras i landskapet med mindre lekutrustning som inte kräver fallskyddsunderlag.

### **Gestaltungsprinciper**

Förskolebyggnadens gestaltning hämtar inspiration från den närbelägna Jakobsbergs gård. Den "innergård" och de siktlinjer som bildas av Jakobsbergs gårds flygelbyggnader är styrande i inplacering av förskolebyggnaderna. Tanken är att behålla och förstärka det innergårdsrum som flygelbyggnaderna till Jakobsbergs gård definierar.

Förskolan huvudbyggnad avses utföras som en typförskola ("Framtidens Förskola") i två våningar plus teknikvåning på vind. Husets volym anknyter till Jakobsbergs gård genom sina kulörer och sitt branta sadeltak.

Den kommer dock vara tydligt urskiljbar som en förskola och en byggnad utförd efter nutida krav och metoder.

Även mindre byggnaderna (komplementbyggnaderna) i söder utformas med taklutning liknande flygelbyggnaderna vid Jakobsbergs gård, med undantag för mindre förråd och barnvagnstak.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Befintligt gatunät påverkas inte och inga nya gator tillkommer. Förskolan angörs från vändplanen. Förslaget bedöms öka trafiken på Odds Fellowvägen marginellt utifrån dagens situation. Odd Fellowvägens vändplan behålls i sin nuvarande utformning. Det innebär att varubilar och sopbil, precis som idag, kommer behöva backvända.

#### **Biltrafik**

En parkeringsplats för personer med rörelsehinder anordnas längs kantsten vid Odd Fellowvägen.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Del av befintlig gång- och cykelbana norr om planområdet flyttas norrut. Cirka 12 cykelparkering anordnas vid entré från vändplanen. Det antas att de flesta föräldrar kommer gående till förskolan. Barnvagnsparkering kommer finnas vid södra

gårdsentrén från gång- och cykelvägen söder om planområdet. Plats för privata barnvagnar planeras i de södra komplementbyggnaderna.

#### Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ska göras tillgängliga för personer med rörelsehinder. Tillgänglig parkering anordnas längs kantsten vid Odd Fellowvägen, varifrån gemensam entré med övrig verksamhet nås inom BBR:s krav på avstånd (25 m). Ett elskåp, som betjänar flera fastigheter i området, finns i dag invid Odd Fellowvägens trottoar vid förskolefastigheten och omöjliggör en placering av en PRH i såväl indragen P-ficka som infart över trottoar. En flytt av elskåpet är förenat med stora kostnader och bedöms inte som ekonomiskt försvarbart.

#### Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen ansluts till befintligt VA system.

#### Dagvatten

Dagvattenhantering ska utgå från stadens dagvattenstrategi. Det innebär att dagvattnet så långt det är möjligt fördröjs och tas om hand inom fastigheten, att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön.

Recipienten för områdets avrinning är Mälaren - Fiskarfjärden, vars främsta miljöproblem är miljögifter och framför allt förekomsten av koppar som är den utslagsgivande faktorn.

Enligt Stockholm stads åtgärdsnivå ska 20 mm nederbörd renas och fördröjas inom fastigheten innan utsläpp får ske till kommunal ledning vilket resulterar i en total volym på 53 m<sup>3</sup> som behöver tas omhand inom planområdet.

För att uppfylla den gällande åtgärdsnivån om fördröjning av vatten inom fastigheten krävs att marken utformas på ett sätt som fördröjer dagvatten. Genomförd dagvattenutredning är framtagen och i denna redovisas följande åtgärds paket:

För att uppnå erforderlig fördröjnings- och reningsvolym föreslås dagvattensystemet inom planområdet utformas med skelettjordar, underjordiska makadammagasin för dagvatten som inte kan ledas mot skelettjordar, samt makadamdiken för bortledning av överskottsvatten från parkmarken. Den underliggande leran kan göra bortledning av överskottsvatten nödvändig på skolgården då infiltrationsmöjligheterna är begränsade.

Om dagvattenhanteringen kan ske i dessa typer av lösningar beräknas samtliga av de beräknade föroreningarna minska med 40–80%. För det utpekade miljöproblemet koppar beräknas utsläppen från planområdet minska med upp emot 60 % jämfört med befintlig situation. Reningseffekten som uppnås i anläggningarna beräknas till mellan 50–80%. Exploateringen beräknas därmed inte medföra försämrade möjligheter för recipienten att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer.



Förslag på åtgärder och avvattningsplan för planområdet.

#### El/Tele

Planområdet avses anslutas till det befintliga el- och telenätet.

#### Energiförsörjning

Planområdet avses anslutas till fjärrvärmenätet inom området.

#### Energi

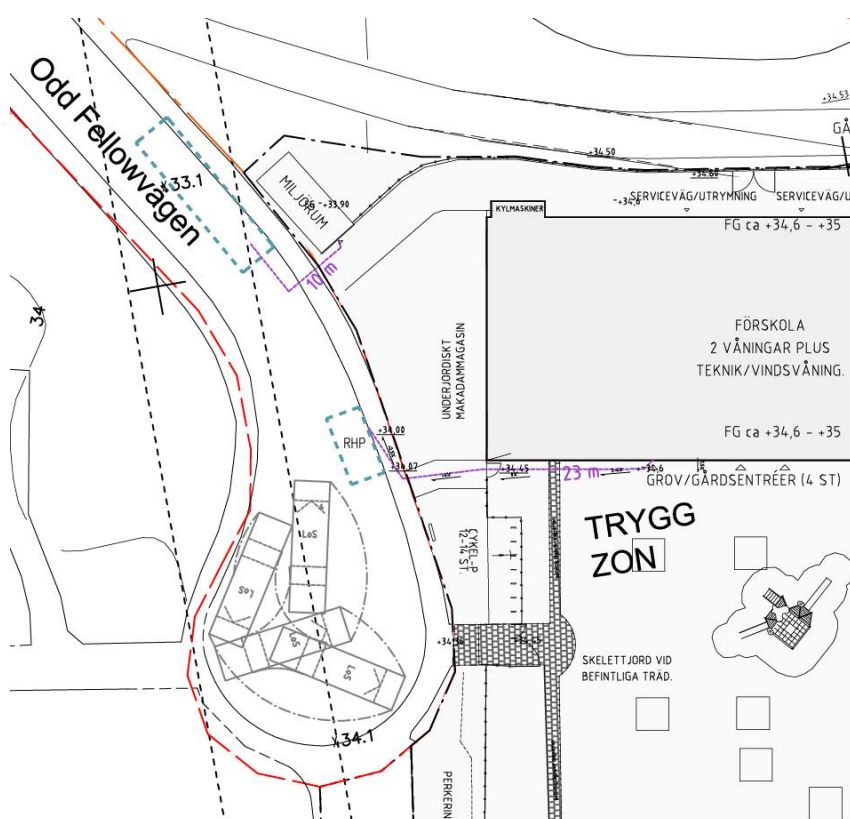
Genom att välja energieffektiva lösningar i så stor utsträckning som möjligt minskas fastighetens klimatpåverkan. En energiförbrukning som inte överstiger 65kwh/kvm och år bör eftersträvas



### Avfallshantering

Stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas.

Återvinning/sopor hämtas i miljöbyggnaden, med ett avstånd under 10 meter från dörr till sopbil. Den befintliga vändplanen vid Odd Fellowvägens har en radie på 8 meter vilket inte uppfyller kravet på 9 meters radie för vändning av sopbil. En utökning av vändplanen är inte möjlig på grund av höga kostnader. Den skulle även innebära flytt av ett antal befintliga ledningar. Vändning av sopbilen eller varuleveransbilen är endast möjlig med backning precis som idag.



Den befintliga vändplanen vid Odd Fellowvägen har en radie på 8 meter vilket inte uppfyller kravet på 9 meters radie för vändning av sopbil. Förstoring av vändplanen är inte möjligt. Vändning av sopbilen eller varuleveransbilen är endast möjlig med backning precis som idag.

### Räddningstjänst

Förskolebyggnaden planeras i direkt anslutning till Odd Fellowvägen och kommer därför att ha god tillgänglighet för räddningstjänsten.

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Naturmiljö

Byggnaderna planeras i huvudsak att placeras inom område med visst naturvärde. Ett mindre område med högt naturvärde närmast vändplanen kommer dock att påverkas. En del av området med högt naturvärde kommer att planläggas som förskolegård. För att skydda de värden som är kopplade till de äldre lövträden kommer dessa att skyddas i plan.

Planförslaget innebär att tre skyddsvärda träd av klass 2 avverkas för att ge plats åt serviceväg och miljörum. Resterande träd som karterats som särskilt skyddsvärda, skyddsvärda och värdefulla träd (klass 1, 2 och 3) bevaras. Områdets naturvärde är främst kopplat till de gamla ädellövträden och mulmfyllda hålträd som är betydelsefulla för många insekter. De aktuella avenbokarna är fortfarande relativt unga och bedöms inte ha hunnit utveckla särskilda värden utöver hålbildningar. Genom föreslagna kompensationsåtgärder bedöms befintliga värden hos de tre avenbokarna kunna ersättas inom en snar framtid och planen förväntas kunna genomföras med låg negativ inverkan på biologiska värden i området.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget i avrinningsområdet tillhörande Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Genom den föreslagna kombinationen av fördröjning/- och reningsåtgärder som skelettjordar och underjordiska makadam-magasin är förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna

goda. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Östra Mälarens vattenskyddsområde. Den föreslagna planen förväntas ge en positiv påverkan på recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna och förväntans inte ha någon negativ effekt på enskilda kvalitetsfaktorer

### **Landskapsbild/ stadsbild**

Nybyggnationen ska med sin gestaltning inordna sig i befintlig miljö genom anpassning av placering, kulör och taklutning.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

De höga kulturhistoriska värden som finns inom området ställer krav på god gestaltning. Särskild hänsyn har tagits vid utformning av den nya byggnaden vad gäller placering, fönstersättning, fasadkulör och taklutning.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Planområdet exponeras inte för höga nivåer av trafikbuller.

#### **Översvämningrisker**

I befintlig situation går en stor flödesväg genom planområdet över skolgården i nord-sydlig riktning. Detta sker vid nederbördstillfällen som överskrider det dimensionerande regnet. Det finns även en lågpunkt där det föreligger en översvämningrisk på skolgården runt den sydöstra byggnaden. För att minska risken för översvämning inom planområdet föreslås att ett nytt dike/lågstråk anläggs längs den södra och västra sidan av planområdet, i befintlig gräsyta. Detta dike blir då den nya flödesvägen förbi planområdet och ersätter den gamla som går genom planområdet. Översvämningrisken minskar betydande med denna åtgärd. Skyfallsstråket kommer hamna på U-område men bör kunna samexistera med detta.

#### **Markföroreningar**

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen men det kan finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning inom fastigheten. Staden har beställt en markundersökning som kommer att redovisas i nästa skede.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

Ny förskolebyggnad står separat från övrig bebyggelse och påverkan på närbelägna byggnader blir obefintlig. Kortvarig skuggning sker under kvällstid under vårdagjämning av närbelägen byggnad Ålgrytevägen.



Skuggning, 21 mars, kl. 9:00



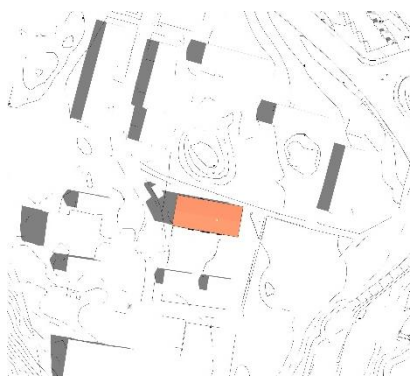
Skuggning, 21 mars, kl. 12:00



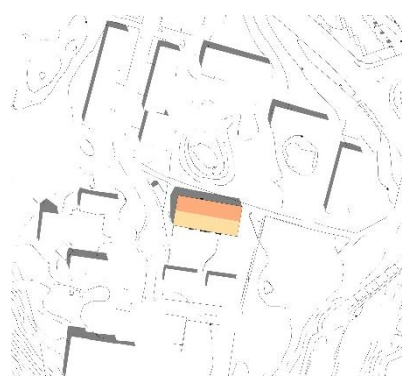
Skuggning, 21 mars, kl. 15:00



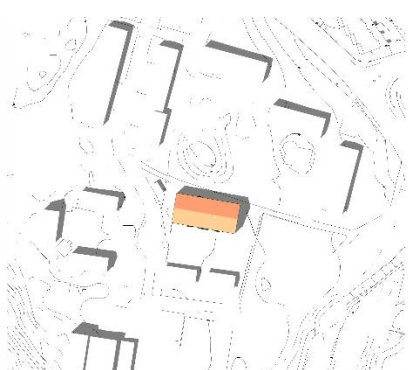
Skuggning, 21 mar, kl. 18:00



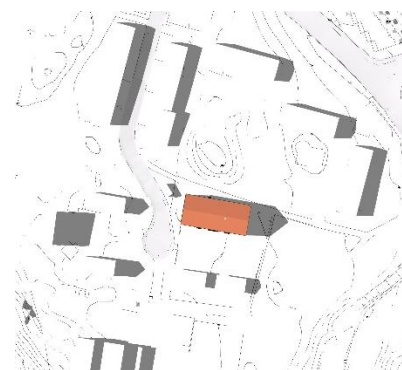
Skuggning, 21 juni, kl. 9:00



Skuggning, 21 jun, kl. 12:00



Skuggning, 21 juni, kl.15:00



Skuggning, 21 juni, kl. 18:00

### **Barnkonsekvenser**

Den generösa förskolegården blir god utemiljö. Föreslagen huvudbyggnad är en så kallad konceptförskola uppfyller höga krav på inomhusmiljö och tillgänglighet vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

### **Tidplan**

Samråd	26 oktober- 8 december 2021
Granskning	1:a kvartalet 2022
Antagande	2.a kvartal 2022

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal (så kallad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark (tomträtt) som krävs för att genomföra planen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/-gatumark.

Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

##### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

##### Avtal

Exploateringsavtal, en så kallad överenskommelse om exploatering för upplåtande av tomträtt, ska träffas mellan staden och exploatören. Det upprättas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att gällande stadsplan P1 601 helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Nordens Vänner 2 och del av fastigheten Sättra 2:1. Båda fastigheterna ägs av Stockholms kommun och fastigheten Nordens Vänner 2 är upplåten med tomträtt till SISAB (Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag).

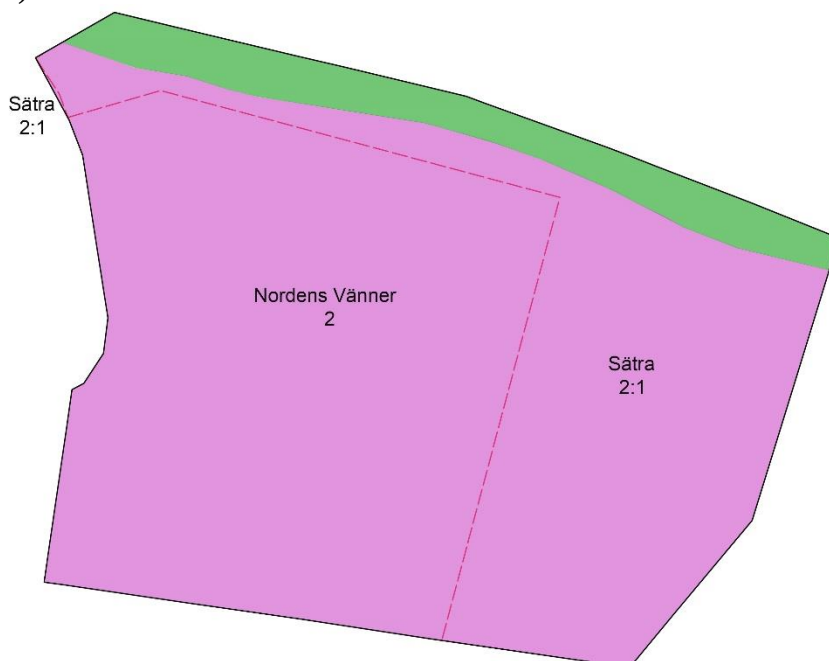
Användning av mark

Detaljplanen redovisar användningen skola på kvartersmark och park på allmän platsmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Mark som övergår från allmän platsmark förs till kvartersmark (Nordens Vänner 2) för skoländamål. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (skola) bildas genom att mark förs från allmän platsmark (Sättra 2:1) till kvartersmark (Nordens Vänner 2).



Figuren illustrerar avgränsning samt ändringar av användning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Svart heldragen linje = planområdet. Röd streckad linje = fastighetsgräns. Grön = parkmark. Lilla = skola.



Figuren illustrerar den fastighetsregleringen (marköverföringen) som blir aktuell. Grönt område överförs från allmän platsmark Sättra 2:1 till kvartersmark för skoländamål Nordens Vänner 2.

#### Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatt (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

#### Ekonomiska frågor

##### Exploateringsutgifter

Genomförandet av detaljplanen innebär investeringsutgifter för Staden. I det aktuella projektet gäller flytt av del av gång- och cykelvägen norr om planområdet och tillhörande belysningsstolpar som påverkas.

##### Rättigheter

Fastigheten Nordens Vänner 2 är belastad av ett avtalsservitut för fjärrvärmeledningar, akt 07/27524, till förmån för Hammarby Gård 11. Fjärrvärmeledningen kommer att ligga kvar inom planområdet och säkras med u bestämmelsen på plankartan.

Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

##### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet, byggaktören bekostar ny anslutning.

##### Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för flytt av gång- och cykelväg samt belysningsstolpar på allmän plats.

Ersättning vid markförvärv/försäljning  
Staden kommer att upprätta tilläggsavtal till befintlig  
tomträtsupplåtelse med SISAB för förskola.

Fastighetsbildning  
Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

El och tele m.m.  
Eventuell ny anslutningsavgift bekostas av byggaktören.

Grönkompensation  
Träd som på grund av byggnation måste fällas ska ersättas av nya  
träd av byggaktören SISAB.

Marklov för fällning av träd  
Marklov krävs för fällning av skyddade träd (n1 bestämmelsen på  
plankarta) inom planområdet. Bedömningen om ett träd är sjukt  
ska normalt göras av arborist eller motsvarande.

### **Tekniska frågor**

Vatten och avlopp  
Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till  
fastigheten.

Dagvatten  
Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom  
fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvatten  
ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och  
principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).  
Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena  
dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella  
markföroreningar ska hanteras i enlighet med miljöbalken.

El/Tele  
Ledningar för el och tele finns framdragna i anslutning till  
området.

Fjärrvärme  
Befintlig fjärrvärmeledning inom planområdet kommer att säkras  
med bestämmelsen u.

Radon  
Byggherren ansvarar för eventuella utredningar och att  
bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen har fått laga  
kraft.



Illustrationer: HMXW Arkitekter